## 90419 Nürnberg

# Charmante Dreizimmerwohnung in begehrter Lage von St. Johannis



**289.000 €**
Kaufpreis

**74,72 m²**
Wohnfläche

**18 m²**
Nutzfläche

**3**
Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**Longworth Immobilien GmbH & Co. KG**

Tel.: 004991192380032
anfrage@longworth-immo.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 74,72 m² |
| Nutzfläche | 18 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| separate WCs | 1 |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | sofort |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1930 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | gepflegt |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 289.000 € |
| Hausgeld | 232,63 € |
| Aussen-Courtage | 2,38%, inklusive |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| gültig bis | 23.07.2028 |
| Baujahr (Haus) | 1930 |
| Energieverbrauchkennwert | 95.00 |
| Primär-Energieträger | ERDGAS_LEICH |
| Wertklasse | C |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Ausstattung

| Allgemein | |
|---|---|
| Kabel / Sat-TV | ✓ |

| Heizungsart | |
|---|---|
| Zentralheizung | ✓ |

| Befeuerung | |
|---|---|
| Gas | ✓ |

| Breitbandzugang | |
|---|---|
| Technik | VDSL |

| unterkellert | |
|---|---|
| unterkellert | ja |

### Beschreibung zur Ausstattung

74,78 m² Wohnfläche mit drei Zimmern
Ursprünglich zwei Schlafzimmer; eines durch einen Wanddurchgang mit dem Wohnzimmer verbunden und derzeit als Ess- und Spielzimmer genutzt
Saniertes Badezimmer
Neuer Vinylboden im Flur
Gut geschnittene Küche mit Blick in den ruhigen rückwärtigen Garten
Einbauküche ist mit im Kaufpreis enthalten
Praktischer extra Aufbewahrungsraum mit Waschmaschinenanschluss
Neue Wohnungs-Sicherheitstür
Doppelt verglaste Kunststofffenster
Zwei separate Kellerabteile im Kaufpreis enthalten, als Werkstatt und Lagerraum genutzt
Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
Fahrradständer im geschlossenen hinteren Innenhof
Gepflegtes Wohnhaus, Baujahr 1920
Dach vor rund zehn Jahren vollständig neu gedeckt und gedämmt
Ebenso in der Zeit Heizungsanlage erneuert
Energieeffizienzklasse C

## Beschreibung

Im beliebten Nürnberger Stadtteil St. Johannis erwartet Sie diese gepflegte Dreizimmerwohnung mit 74,78 m² Wohnfläche. Sie verbindet den Charme eines 1920 erbauten Wohnhauses mit 10 Wohneinheiten, zeitgemäßen Erneuerungen und praktischen Details. Das monatliche Hausgeld beträgt 232.63 Euro. Die Wohnung ist noch in der Räumung, die hier dargestellten Bilder sind mit KI bearbeitet.

Das Gebäude wurde über die Jahre gut instand gehalten. Vor rund zehn Jahren wurde das Dach neu gedeckt und gedämmt und eine neue Heizung eingebaut. Die Energieeffizienzklasse C ergänzt das überzeugende Gesamtbild.

Die Wohnung verfügt ursprünglich über zwei Schlafzimmer. Durch einen Wanddurchgang zum Wohnzimmer wird das zweite Schlafzimmer derzeit als Ess- und Spielzimmer genutzt.

Der Flur wurde mit einem neuen Vinylboden ausgestattet, auch das Badezimmer wurde erneuert. Eine neue Wohnungseingangstür als Sicherheitstür sowie doppelt verglaste Kunststofffenster ergänzen die Ausstattung. Besonders praktisch ist der zusätzliche Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Die gut geschnittene Küche (Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten) bietet einen schönen Blick in den ruhigen, hinteren Garten.

Eine Besonderheit sind die zwei separaten Kellerabteile, die im Kaufpreis enthalten sind: Eines wurde als Werkstatt genutzt, das andere zur Lagerung. Damit steht zusätzlicher Platz für Vorräte, Hobby und Alltagsgegenstände zur Verfügung. Für Fahrräder gibt es sowohl einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller als auch einen Fahrradständer im geschlossenen hinteren Innenhof.

Wichtig: Wir antworten nur auf Interessenten, welche auch die rechtlichen Hinweise bestätigt und das Exposé heruntergeladen haben. Wir sehen die Bestätigung in unserem System und melden uns dann umgehend bei Ihnen. Sollten wir uns nicht bei Ihnen melden, liegt es daran, dass die rechtlichen Hinweise nicht bestätigt wuden und wir keine Auskunft erteilen dürfen. Hier bitten wir um Verständnis!

## Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Nürnberger Stadtteil St. Johannis. Westlich der Altstadt verbindet das gewachsene Viertel historischen Charme mit urbanem Leben und einem angenehmen Wohnumfeld. Dieser Stadtteil erfreut sich nicht umsonst immer größerer Beliebtheit. Hier lebt es sich in einem schönen Miteinander.

Gemütliche Cafés und eine abwechslungsreiche Gastronomie bereichern das Leben im Quartier. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, eine Apotheke sowie eine Grundschule und ein Kindergarten befinden sich im näheren Umfeld. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut erreichbar und erleichtert die Wege im Alltag.

Für entspannte Auszeiten bieten die historischen Hesperidengärten und die Grünanlagen entlang der Pegnitz reizvolle Ziele. Ob ein Spaziergang, eine Radtour oder eine Pause im Grünen – hier lässt sich das Stadtleben mit Erholung im Freien verbinden.

Die Nähe zur Nürnberger Altstadt eröffnet zusätzlich vielfältige Möglichkeiten zum Einkaufen, Ausgehen und Kulturgenießen. Eine attraktive Lage für alle, die ein lebendiges Viertel mit eigenem Charakter und kurzen Wegen schätzen.

## Sonstige Angaben

Als umlagefähig ausgewiesene Kosten zählen:

| Kostenposition | Betrag 2025 |
|---|---|
| Versicherungen | 176,92 € |
| Hausreinigung | 390,89 € |
| Müllabfuhr | 169,58 € |
| Wasser | 192,57 € |
| Abwasser | 188,87 € |
| Niederschlagwasser | 14,01 € |
| Hausstrom | 9,22 € |
| Straßenreinigung | 34,70 € |
| Betriebskosten ohne Heizung/Warmwasser | 1.176,76 € |
| Heizung, Warmwasser und Verbrauchsinformation | 1.130,60 € |
| Umlagefähige Kosten laut Abrechnung insgesamt | 2.307,36 € |
| Monatlicher Durchschnitt | 192,28 € |
| Nicht umlagefähige Kosten: | 91,88 € |

















































